

濟南打造中央商務區 冀港企投資興業



▲山東濟南中央商務區（香港）招商引資推介會上舉行簽約儀式

【大公報訊】山東濟南中央商務區（香港）招商引資推介會昨日在港召開，推介會以「齊魯新高地 泉城新核心」為主題。濟南市歷下區委書記馬玉星致辭表示，當前歷下發展的重心是舉全市之力打造的濟南中央商務區，中央商務區集優越地理位置、高效服務、優惠政策等多個發展優勢於一身，誠邀香港各界朋友到濟南觀光考察、投資興業。

是次會議由濟南市金融工作辦公室副主任李洪偉主持。會上，馬玉星通過歷史、文化、經濟等多個方面介紹濟南中央商務區及歷下區。是次招商推介會，創造了更多的合作交流機會。未來，中央商務區將成為歷下經

濟新的戰略支點，成為濟南經濟發展的新引擎，也將成為引領現代都市生活的新標桿。

仲量聯行山東區董事總經理白路發表主題演講，他以企業家的角度從濟南中央商務區科學規劃、人才聚集、完善的商業配套等角度做出解讀，並堅信濟南中央商務區作為核心功能承載區，將是濟南經濟發展的主戰場。

隨後，歷下控股集團副總經理殷清芳就濟南中央商務區的重點招商專案作出推介，希望通過合作，取得豐碩成果。

在簽約儀式環節，歷下區分別與中銀集團投資有限

公司香港濟南同鄉會華皓國際有限公司、中國華皓（香港）有限公司、香港麥家榮律師事務所等多方達成合作意向。

另外，2018年香港山東周期間成立的香港濟南同鄉會，有效促進了魯港兩地的合作交流。該平台的第一個專案，即中國農信金融集團有限公司、濟南融超金融服務有限公司、灣流資本有限公司三方昨日簽署合作協議，落戶濟南中央商務區。

濟南市投資促進局副巡視員胡少杰等領導以及香港濟南同鄉會創始會長林東明、香港國際投資總會副主席洪子晴等90餘位企業界代表出席是次會議。

上月70城房價升9.7% 年半最勁

一線市加速 二三線市放緩 今年樓市料續平穩

中國70大中城市新建商品住宅價格去年12月延續上漲態勢。據外電路透估算，上月70大中城市新建商品住宅價格同比連續39個月上升，升幅為9.7%的17個月高點；環比也連漲44個月，但漲幅較去年11月的0.9%收窄至0.8%。分析認為，目前樓市政策的基調不會改變，但一些緊縮政策或現微調，今年內地樓市料將保持平穩運行。

中國經濟

大公報記者 倪巍晨

國家統計局城市司高級統計師劉建偉分析，一線城市新建商品住宅去年底成交有所增加，價格有所上漲。上月四個一線城市新建商品住宅銷售價格環比上漲1.3%，漲幅比11月擴大1個百分點；同比升2.8%，漲幅較2017年同期擴大2.2個百分點。其中，廣州同比、環比均領跑，分別漲8.3%、3%。

穗新房價飆8.3%

二、三線城市方面，環比價格漲幅回落，環比均升0.7%，較11月漲幅回落0.3及0.2個百分點；同比看，分別升11.3%、10.8%，漲幅較2017年同期擴大2.3及3.9個百分點。

個別城市表現，環比來看，除廣州漲幅冠全國外，石家莊漲2.5%緊跟其後。西安和海口同比漲幅最大，達到22.4%和22.1%。廈門環比及同比均跌，跌幅同為0.4%。上月環比及同比上漲的城市分別有59及69個；環比及同比下跌的分別有8及1個。

去年全年一、二、三線城新建商品住宅價格同比漲幅月均分別為0.5%、7.6%、7.8%，2017年同比分別漲10.1%、9.1%、7.8%。

去年12月新房價格已現翹尾。上海中原地產市場分析師盧文曦認為，一線新房市場去年全年整體交投清淡，開發商有較強的資金回籠動力。年末上海、廣州均現高端項目扎堆入市，這帶動了一線城市新房價格環比漲幅擴大。

貝殼找房首席經濟學家楊現領認為，一線城市新房市場已處「探底回升期」。市場回溫與去年末部分城市樓市調控政策出現邊際放鬆及房貸利率調降有一定聯繫，部分剛需買家在價格調整後已選擇低位入場。

仲量聯行上海項目銷售部總監周靜相信，今年內地樓市調控基調將維持不變，但為對沖宏觀經濟的不確定性，並穩定樓市，一些政策或現微調，包括適量放鬆房貸政策、放寬對首套房的認定標準等。

第一太平戴維斯中國區市場研究部主管簡可預計，短期內決策層料不會放鬆對房地產企業的融資把控。政府料會調動更多資源，藉此進一步促進如舊城改造、廉租房、長租公寓等領域的發展。

各地樓市調控或面臨分化

盧文曦估計，未來各地樓市調控或面臨分化。去年末以來多個城市對限價、限購等政策進行微調，不排除後期有更多城市仿效。

楊現領指出：「受我們監測的13個重點城市中，有11個城市的『帶看量』和『新增客源量』環比回升。」他相信，隨着均價的下跌及入市門檻的降低，剛需群體將成為帶動上述城市樓市回溫的重要力量，預計今年內地樓市或弱勢回溫。他強調，今年樓市政策不會轉向「刺激」，加之年內新房供應庫存相對較高，購房者有足夠的選擇空間，預計2019年內地樓市將保持平穩運行。



裁員削佣金 中介紛「瘦身」過冬

【大公報訊】去年被認為是史上最密集的樓市調控年，房地產中介公司經歷店舖收縮、裁員以削減成本；開發商為加快資金回籠，提供一系列的優惠，更有短期內宣布樓盤降價，引起已購房者集體維權。今年開局市場雖有改善跡象，但是否脫離寒冬仍有待觀察，在房地產不是用來炒的論調下，要樓市重返火熱不太現實。

房地產中介削減成本應對「入冬」的消息去年年中已傳出，去年10月可謂正式浮出水面，中原地產、世聯行正式公布節

流計劃。其中，中原地產上海區域在公開信內表示，崗位的福利減半，多部門佣金打八折。不少中介也放棄實體店，轉型平台發展。

房地產中介削減成本，首當其衝的應是依靠佣金收入的房地產中介從業員，即使沒有被裁走的，但要在行業內掙扎也談何容易。此前火熱的燕郊樓市在實施全面限購後去年房價大跌。燕郊某中介網店的店長此前接受內媒訪問時透露，自己所在的網點人員最多時達到38

人，目前留下的只有10人。該店長表示，走了的不是回老家，就是去了別的城市。他進一步表示，燕郊很多中介人員都已轉行到保險銷售、貸款業務，甚至送外賣及送快遞也有。

開發商在「淡市」下，當五花八門的優惠仍未能拉動購房者的購買意欲，有開發商短期內藉將項目降價吸引銷售加快資金回籠，另一方面卻引起已購房者的維權爭議，有的集體到售樓處抗議，也有多個城市出現售樓處被砸的情況。

報告：千萬富豪投資愛樓棄股

【大公報訊】記者張豪上海報道：胡潤研究院昨日在上海發布的《2019至尚優品—中國千萬富豪品牌傾向報告》顯示，買房和海外投資成為資產在一千萬元以上的中國高淨值人群未來三年將增加的投資首選，而將減少最多的是股票投資。

報告顯示，地產仍是高淨值人群最主要的個人未來投資方向，42%的受訪者認為未來兩年的房價會穩健增長。

其中，25%的受訪者選擇住宅作為投資首選，較去年降2.8個百分點；此外，還有10%受訪者表示未來或會增加對於商舖的投資，值得一提的是，來自東區的受訪者選擇地產為未來投資方向傾向明顯高於其他地區。

海外投資自2017年以來連續下滑，今年相較2018年減1.9個百分點至12%，但仍是高淨值人群第二青睞的未來投資方向。

而受A股行情低迷影響，股票投資冷淡，自2017年起呈現持續下滑態勢，今年較去年減少6.7個百分點，僅有11%受訪者選擇繼續投資股市。

受訪者平均預測未來兩年滬綜指將達到2740點，較之去年預測下降707點。36%的受訪者持規避風險的投資理念，未來三年會增加在固定收益、黃金、銀行存款和貨幣等方向的穩健投資。

富時料今年逾670億資金湧A股

【大公報訊】記者倪巍晨、彭巧容報道：中證網昨日引述富時羅素全球CEO麥思平透露，隨着今年六月A股正式納入富時羅素全球指數體系，料將有100億美元（約676億元人民幣）被動資金進入中國市場。未來三至四年，隨着A股入富的比例增加，更可望有額外500億美元資金進入。

麥思平續稱，富時羅素去年9月已將中國債券市場納入世界國債指數觀察名單，將在9月宣布是否將中國債券市場納入世界國債指數。

昨日A股冲高回落，滬綜指平收，報2570.42點；深成指及創業板指分別收跌0.09%及0.08%。兩市合計成交3046.61億元（人民幣，下同），較上一交易日縮4.7%。不過，北上資金續流入A股，滬深股通實現淨流入27億元。

央行日泵5600億創新高

此外，中國央行昨日繼續透過公開市場釋放流動性，開展總額5700億元7天及28天期逆回購操作，鑒於昨日公開市場到期

逆回購僅100億元，當日公開市場實現淨投放5600億元，其單日逆回購操作規模與單日淨投放規模均錄歷史新高。央行自本周一開始重啓28天期逆回購操作，累計三日已在公開市場淨投放7600億元。

本周銀行間市場本周出現錢緊跡象，短期拆息維持全線攀升態勢，昨日上海銀行間同業拆放市場（Shibor）隔夜利率漲6.1個基點至2.3060%，但較周二漲36.7個基點漲幅已大幅回落。7天期品種也出現回落，下滑1.2個基點，至2.6400%。

人幣貶壓減 上月外佔降幅縮九成

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：中國央行昨日數據顯示，上月央行口徑外匯佔款餘額報21.25萬億元（人民幣，下同），環比減少40.41億元，較去年11月571.3億元的降幅大幅收窄92.9%。分析稱，上月外匯佔款環比降幅的減少，與同期人民幣匯率貶值壓力的減弱有關，從外匯佔款數據變動情況看，資金流動狀況已趨於改善。預計今年中國跨境資金流動形勢有望保持總體穩定，外匯佔款總體將延續小幅減少格局。

交銀金研中心首席金融分析師鄂永健認為，人民幣貶值壓力的減輕，是上月外匯佔款降幅收窄的關鍵因素。本月影響匯市最重要的事件是中美貿易談判，預計人民幣匯率將因談判進展而出現波動。

根據歷史數據判斷，外匯佔款變動方向常與外匯儲備保持同步。央行數據顯示，截至去年12月末，中國外匯儲備報3.07271萬億美元，不僅優於預期，更較前值提升110.1億元，且已連續第2個月環比增長。

展望未來，申萬宏源宏觀高級分析師秦泰表示，年內境內資金流出壓力總體可控，預計人民幣兌美元中間價或小幅升值至6.7左右水平。當前中美經貿談判正務實進行，市場對出口受衝擊的預期有所緩解；同時，美國經濟展望謹慎背景下，後期



▲分析料今年中國跨境資金流動形勢有望保持總體穩定

中新社

美元指數或進一步回落，且中美長端利差持續收窄的概率開始下降，這對人民幣匯率預期及資金流出壓力均將帶來改善。

資金流出壓力總體可控

鄂永健對上述觀點持贊同態度，「年內人民幣匯率雖仍有貶值壓力，但今年貶值壓力將較去年有所減輕」。2019年中國跨境資金流動形勢有望保持總體穩定，但波動或依然不小，預計外匯佔款總體將延續小幅減少格局。

中金公司宏觀分析師易昉亦提醒說，中美增長和利率走勢均從去年的「分化」，轉為今年的「趨同」，鑒於中美貿易摩擦暫時的緩解，以及進口大宗商品價格下跌對中國貿易條件帶來的邊際改善，預計2019年人民幣匯率貶值壓力將弱於去年。